

P54~88 第2章 建筑市场主体制度（10分）

2.1 建筑市场主体的一般规定（2分）

2.2 施工企业从业资格制度（2分）

2.3 建造师注册执业制度（2分）

2.4 建筑市场信用体系建设（2分）

2.5 营商环境（2分）

P54~61 2.1 建筑市场主体的一般规定（2题）

建筑市场主体一般指：建设单位、施工单位、勘察单位、设计单位、监理单位；也包括招标代理、造价咨询、施工图审查、工程检测等中介机构；及相关注册执业人员等。

但不包括监管主体。

2.1.1.1 自然人

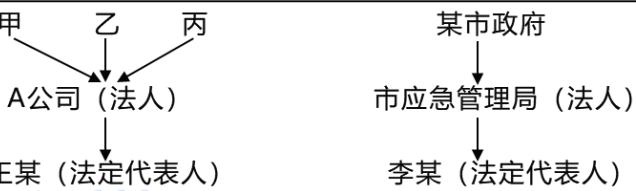
建筑市场主体，一般是法人或其他组织。

自然人作为建筑市场主体，主要有两种情况：

（1）工程参建单位和中介机构的注册执业人员，在其执业活动相关文件上签字盖章，承担相应执业责任；

（2）无经营实体和资质的自然人（俗称“包工头”），接受工程转包或违法分包，投入资金、组织劳动力，实际完成工程，具有“实际施工人”地位。在其被拖欠工程款时，可以向转包人、违法分包人主张权利，甚至向工程发包人主张权利。发包人在欠付工程款的范围内，对实际施工人承担责任。

2.1.1.2 法人

定义	法人是具有民事权利能力和民事行为能力，依法独立享有民事权利和承担民事义务的组织（单位）
	 <pre> graph TD     甲 --&gt; A[A公司&lt;br&gt;(法人)]     乙 --&gt; A     丙 --&gt; A     某市政府 --&gt; B[市应急管理局&lt;br&gt;(法人)]     A --&gt; 王某     B --&gt; 李某   </pre>
条件	<ol style="list-style-type: none"> <li>法人不能自动产生，须经法定程序成立（公司企业，经登记成立；机关、事业单位，经批准成立）</li> <li>法人以主要办事机构所在地为住所</li> <li>法人能够独立承担民事责任——须有一定的财产或经费作为其活动的物质基础，并以全部财产承担民事责任</li> <li>法人必须有法定代表人</li> </ol>
分类	营利法人（公司）、非营利法人（事业单位、社会团体）、特别法人（机关、农村合作经济组织、基层群众自治组织）

法定代表人	法定代表人的职务行为、以法人名义从事的民事活动，一律由法人承担民事责任。法人章程对法定代表人代表权有限制的，不得对抗善意相对人 法定代表人执行职务有过错造成他人损害的，法人对外承担责任后，对内可依法向其追偿
项目经理部	项目经理部是施工企业法人非常设、一次性的生产组织 施工企业应当确定项目经理部的职责、任务、组织形式 大中型施工项目，应当在施工现场设立项目经理部；小型项目，可设可不设 由于项目经理部不具有独立法人资格，无法独立承担民事责任，因此，其行为的法律后果由企业法人承担
项目经理	每个施工项目上都必须有一个经施工企业法人授权的项目经理 项目经理是施工企业内部的管理岗位，全面领导项目部的工作

1. 关于企业法人和法定代表人，正确的是（ ）。
- A. 法定代表人应当对企业法人的债务承担连带责任
  - B. 法定代表人超越公司章程限制，对外签订的合同，公司可以拒绝履行
  - C. 法定代表人的任何民事行为，都由法人承担民事责任
  - D. 法定代表人不当执行职务造成他人损害的，法人承担民事责任后，可以向其进行追偿

【答案】D

2. 以下关于特别法人，说法正确的是（ ）。
- A. 特别法人的产生可以不经过法定程序
  - B. 事业单位、社会团体属于特别法人
  - C. 特别法人可以不设法定代表人
  - D. 特别法人能够独立承担民事责任

【答案】D

3. 关于建设工程项目部和项目经理的说法，正确的是（ ）。
- A. 小型施工项目可以不设项目经理
  - B. 项目部并非施工企业的分支机构，而是非常设、一次性的生产组织
  - C. 项目部的职责、任务、组织形式由项目经理自主确定
  - D. 项目经理及其他项目管理人员的职务行为，其民事责任由项目部承担

【答案】B

法人	营利法人（各类公司）
	非营利法人（事业单位、社会团体、基金会等）
	特别法人（机关、集体经济组织、基层群众自治组织）
责任承担	法人是独立承担民事责任的组织、单位

非法人组织	个人独资企业 合伙企业（律师事务所、会计师事务所等）
责任承担	非法人组织不具有法人资格，不能独立承担民事责任； 非法人组织的财产不足以清偿债务的， 其出资人、设立人承担无限责任

4. 某施工项目部与材料供应商签订供货合同，该供货商为个人独资企业，设立人为李某。关于该合同的签订和履行，说法正确的是（ ）。

- A. 由于合同双方均不具备独立法人资格，所以该供货合同无效
- B. 项目部拖欠材料款的，材料供应商可以以项目部为被告起诉
- C. 供应商提供材料不合格造成返工的，项目部只能要求该独企业赔偿损失
- D. 个独企业财产不足以赔偿施工企业损失的，施工企业可以要求李某承担无限责任

【答案】D

5. 关于建筑市场主体，说法正确的是（ ）。

- A. 建筑市场主体必须具备法人资格
- B. 建筑市场主体既包括工程建设、勘察、设计、施工、监理单位，也包括从事建筑业活动的各类中介机构、相关注册执业人员等
- C. 合伙企业具有法人地位，能够独立承担民事责任
- D. 个人独资企业的财产不足以清偿债务时，其设立人以出资额为限承担有限责任

【答案】B

#### 2.1.2 建设工程委托代理（1分）

定义	代理人在代理权限内，以被代理人名义实施民事法律行为。 被代理人对代理行为，承担民事责任
法律特征	<p>{ 被代理人（甲）                    ↓            授权委托            代理（乙）                    ↓            法律行为                    ↓            相对人（丙） }</p> <p>(1) 代理人一般是以被代理人名义而不是自己名义实施代理行为          (2) 代理行为的后果由被代理人承担，代理人不承担          (3) 代理人在授权范围内处理委托事务，有独立进行意思表示的权利          (4) 代理行为必须是民事法律行为，不包括事实行为</p>
建设工程	工程招标、采购、诉讼等活动均可以委托代理（一般规则）；但法律要求本人亲自进行的民事活动，不得委托代理（例外 规则）。

代理	被代理人自行选任代理人，代理人的资质、资格条件，一般无特别要求（一般规则），但法律有明确规定的，必须满足（例外规则）
委托代理的设立	可以书面委托，也可以口头委托。法律规定书面的，应当书面。 书面委托书应当载明代理人姓名/名称、代理事项、权限和期限。委托书授权不明的，被代理人应当向第三人承担民事责任，代理人负连带责任。 代理人为数人的，应当共同行使代理权（一般规则），但另有约定的除外（例外规则）
委托代理的终止	(1) 代理期间届满或者代理事务完成 (2) 被代理人取消委托或者代理人辞去委托 (3) 代理人丧失民事行为能力（注意：不包括被代理人丧失） (4) 代理人或被代理人，任何一方死亡或终止

1. 关于代理人“必须在代理权限内实施代理”的说法，正确的是（ ）。

- A. 代理人超越代理权限的行为必然无效
- B. 被代理人授权不明的时候，由代理人自主确定
- C. 代理人在授权范围内，有独立进行意思表示的权利
- D. 代理人行使代理权时，必须事事向被代理人提前请示

【答案】C

2. (2020二级改) 导致委托代理终止的情形是（ ）。

- A. 代理期间届满但代理事务未能完成
- B. 被代理人丧失民事行为能力
- C. 作为被代理人的法人申请破产重整
- D. 代理人经被代理人同意将事务转委托他人处理

【答案】A

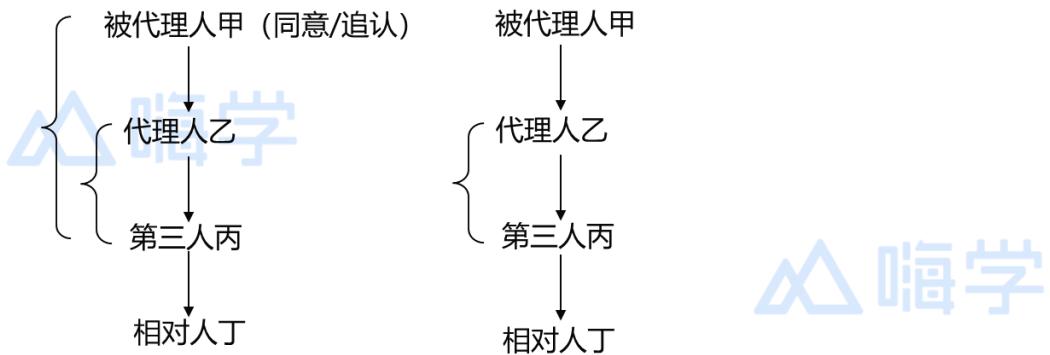
### 【转代理】

代理人（乙）需要转委托第三人（丙）代理的，应当取得被代理人（甲）的同意或者追认。

(1) 经甲同意或追认的转委托：被代理人（甲）可以就代理事务直接指示转委托的第三人（丙），代理人（乙）仅就①第三人（丙）的选任以及②自己对第三人（丙）的指示承担责任。（简记为：甲乙各对各的指示担责）

(2) 未经甲同意或追认的转委托，代理人（乙）应当对转委托的第三人（丙）的行为承担责任（一般规则）。但情况紧急，为保护被代理人（甲）利益而转托的，由被代理人（甲）承担责任（例外规则）。

### 【转代理】



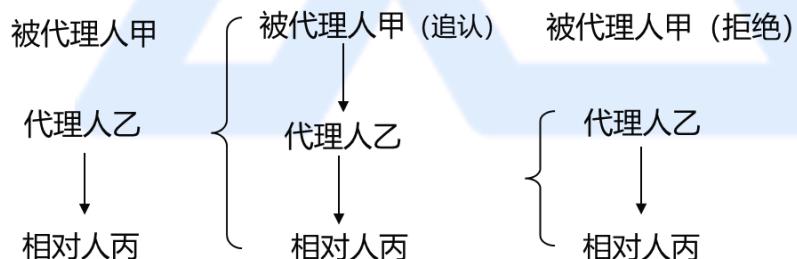
3. (2021一建)转委托经委托人同意或追认后,其法律后果的说法正确的是( )。

- A. 受托人仅就转委托的第三人的选任承担责任
- B. 受托人应当与转委托的第三人就委托事务向委托人承担连带责任
- C. 受托人应当对转委托的第三人的行为承担责任
- D. 委托人可以就委托事务直接指示转委托的第三人

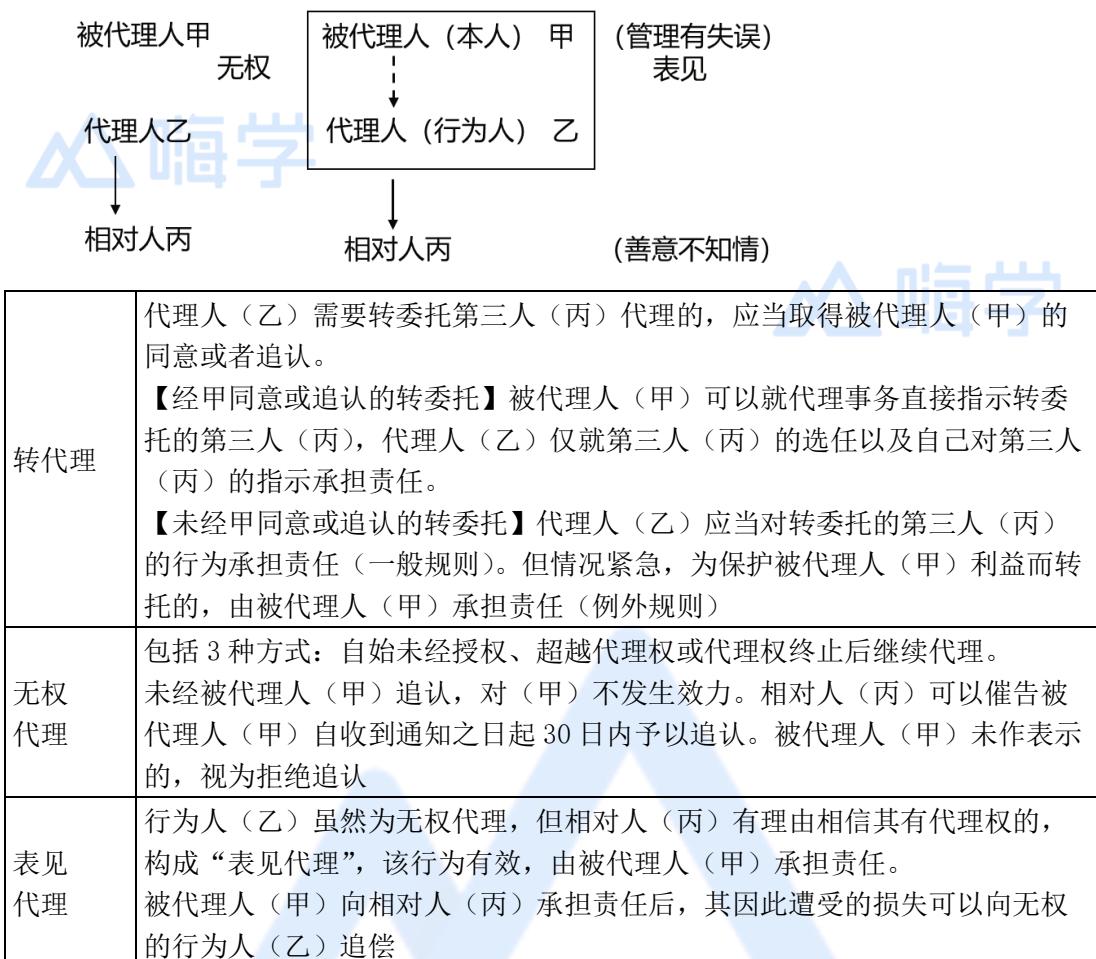
【答案】D

【无权代理】包括3种方式：自始未经授权、超越代理权或代理权终止后继续代理。

【一般规则】未经被代理人（甲）追认，对（甲）不发生效力。相对人（丙）可以催告被代理人（甲）自收到通知之日起30日内予以追认。被代理人（甲）未作表示的，视为拒绝追认。无权代理不是无效，而是效力待定。



【例外规则★】行为人（乙）虽然为无权代理，但相对人（丙）有理由相信其有代理权的，构成“表见代理”，该行为有效，由被代理人（甲）承担责任。被代理人（甲）向相对人（丙）承担责任后，其因此遭受的损失可以向无权的行为人（乙）追偿。表见代理要点：1. 无权、2. 有效。



转代理	代理人（乙）需要转委托第三人（丙）代理的，应当取得被代理人（甲）的同意或者追认。 【经甲同意或追认的转委托】被代理人（甲）可以就代理事务直接指示转委托的第三人（丙），代理人（乙）仅就第三人（丙）的选任以及自己对第三人（丙）的指示承担责任。 【未经甲同意或追认的转委托】代理人（乙）应当对转委托的第三人（丙）的行为承担责任（一般规则）。但情况紧急，为保护被代理人（甲）利益而转托的，由被代理人（甲）承担责任（例外规则）
无权代理	包括3种方式：自始未经授权、超越代理权或代理权终止后继续代理。 未经被代理人（甲）追认，对（甲）不发生效力。相对人（丙）可以催告被代理人（甲）自收到通知之日起30日内予以追认。被代理人（甲）未作表示的，视为拒绝追认
表见代理	行为人（乙）虽然为无权代理，但相对人（丙）有理由相信其有代理权的，构成“表见代理”，该行为有效，由被代理人（甲）承担责任。 被代理人（甲）向相对人（丙）承担责任后，其因此遭受的损失可以向无权的行为人（乙）追偿

4. 甲单位与采购员某乙因矛盾解除代理关系，但有两份盖有甲公章的空白授权书未收回。乙为泄愤，持授权书向供应商丙、丁高价采购材料。丙丁均及时发货至施工现场。经查，丙不知乙离职，而丁明知乙离职。关于本案，说法正确的是（ ）。

- A. 甲有权拒绝向丙、丁承担责任
- B. 由于甲单位存在过失，两份合同均属于表见代理
- C. 由于乙行为违法，两份合同均属于无效合同
- D. 甲对丙应承担付款义务

【答案】D

5. (2023二建改)某行为人无代理权，实施了代理行为。关于该代理行为的效力，说法正确的是（ ）。

- A. 相对人可以催告被代理人，被代理人30日内未做否认表示的，即视为有效
- B. 若被代理人对该代理行为进行了追认，则由被代理人与行为人对该行为承担连带责任
- C. 若相对人知道行为人无代理权仍与之实施法律行为，并造成他人损失的，行为人和

相对人承担按份责任

- D. 若相对人有理由相信行为人有代理权，则该行为有效

**【答案】D**

6. 关于建设工程项目代理的说法，正确的是（ ）。

- A. 建设工程合同诉讼只能由律师代理
- B. 表见代理属于无权代理，对本人不发生法律效力
- C. 代理人可以视情况直接转委托他人代理
- D. 同一事项可以委托数名代理人

**【答案】D**

**【解析】**民事诉讼代理，分为律师代理和公民代理，所以 A 错。同时注意：公民代理人应当在法律允许的范围内选定（基层法律服务工作者、当事人的近亲属或工作人员，所在单位、社区、社会团体推荐的公民）。

**【不当或违法代理的责任】**合法有效的代理，被代理人承担全部责任，代理人不承担责任。但代理人存在过失时：

1. 代理人不履行职责而给被代理人造成损害的，应当承担民事责任。
2. 代理人和第三人串通，损害被代理人的利益的，由代理人和第三人负连带责任。
3. 第三人知道行为人没有代理权还与行为人实施民事行为给他人造成损害的，第三人和行为人负连带责任。
4. 代理人知道被委托代理的事项违法仍然进行代理活动的，或者被代理人知道代理人的代理行为违法不表示反对的，由被代理人和代理人负连带责任。

简记为：一个人有错，一个人承担责任；两个人有错，两个人负连带责任。

7. (2022 一建) 关于承担代理责任的说法，正确的是（ ）。

- A. 代理行为的法律后果由被代理人和代理人共同承担
- B. 被代理人应当知道代理人的代理行为违法未作反对表示的，由被代理人承担责任
- C. 代理人不履行职责，造成被代理人损失的，应当承担民事责任
- D. 代理人和相对人恶意串通，损害被代理人合法权益的，代理人和相对人应当承担按份责任

**【答案】C**

8. 甲公司工程主管王某在离职前一个月与劳务分包单位突击签订大量人工费确认单等，远高于实际完成工程量，劳务公司以此要求甲公司支付。该行为应定性为（ ）。

- A. 无权代理  
 B. 表见代理  
 C. 职务行为  
 D. 恶意串通，损害甲公司利益

**【答案】D**

P62~70 2.2 施工企业从业资格制度（2分）

**【资质体系：序列、类别和等级】**

改革前		改革后	
		综合资质	原 10 个行业施工总承包特级合并而来（打破行业壁垒、实现资质互认）
施工总承包资质	12 类 特、一、二、三级	施工总承包资质	13 类 设甲级、乙级
专业承包资质	36 类 一、二、三级	专业承包资质	18 类 设甲级、乙级
劳务作业资质	13 个类别、甲乙丙级（审批制）	专业作业资质	不分类别与等级 (备案制)

1. (2024 二建真题改) 根据《建设工程企业资质管理制度改革方案》，关于施工企业资质类别和等级，说法正确的是（ ）。

- A. 施工总承包甲级资质可以承担各行业、各等级的施工总承包任务  
 B. 专业承包资质不分类别、不分等级  
 C. 专业作业企业完成备案后即可承揽施工任务  
 D. 申请房建、市政施工总承包一级（或甲级）资质实行告知承诺制

**【答案】D**

**【解析】**申请专业作业资质的，申请人只需要填报企业信息材料（负责人姓名、联系方式，办公地址、净资产），资质许可机关当场办理备案手续，当场发证。专业作业企业经备案并取得资质证书后，即可承揽工程。因此 C 不选。

**告知承诺制：**申请人无需提交任何证明材料，填报人员、业绩，法定代表人书面承诺满足资质所需全部条件，资质审批机关向社会公告 10 个工作日，即办理资质。

**【资质许可与资质管理】**

申请	企业可以申请一项或多项资质。首次申请的，按最低等级申请
条件	1. 净资产（提供当期或最近 1 年合法财务报表进行审核） 2. 专业技术人员（除各类最低资质等级外，取消关于持证现场管理人员和技术工人的指标考核）

	3. 技术装备（购买或租赁或融资租赁方式取得） 4. 已完成工程业绩（必须是四库一平台可查）
不予批准	企业提出资质升级、增项的申请，经四库一平台查询其最近 1 年有严重违法失信记录的，不予批准 (1) 超越资质等级，允许其他企业或个人以本企业名义承揽工程的 (2) 相互串通投标，或行贿谋取中标的 (3) 未取得施工许可证擅自施工的 (4) 将承包工程转包或违法分包的 (5) 违反工程建设强制性标准的 (6) 发生过较大质量安全事故或者两起以上一般质量安全事故的 (7) 恶意拖欠分包企业工程款或者农民工工资的 (8) 隐瞒或谎报、拖延报告工程质量安全事故 (9) 需要持证上岗的技术工种作业人员未取得证书上岗，情节严重的 (10) 未依法履行或拖延履行保修义务，造成严重后果的 (11) 涂改、倒卖、出租、出借或者非法转让建筑业企业资质证书 (12) 其它

## 【资质许可与资质管理】

换证	(1) 资质证书有效期 5 年。企业应当在到期前 3 个月，向原发证机关提出延续申请。资质机关逾期未决定的，视为同意续期（简单换证） (2) 企业名称、地址、注册资本、法定代表人等发生变更的，应当办理资质证书变更手续（简单换证） (3) 企业发生合并、分立、重组、改制，需承继原企业资质的，应当申请重新核定资质等级（核定换证）
补证	资质纸质证书遗失的，由申请人告知资质许可机关，资质许可机关在官网发布信息，2 个工作日补办。 各有关部门和单位在企业跨地区承揽业务活动中，不得要求企业提供资质证书原件。企业资质情况可以通过扫描资质证书复印件的二维码查询

2. 关于施工企业申请资质的条件，说法正确的是（ ）。
- A. 企业“净资产”指标，即“所有者权益”，根据企业提供的最近 3 年合法财务报表中的平均值为准
  - B. 企业“技术人员”指标，主要指企业的注册建造师数量，现场管理人员和技术工人数量指标仅在申请最低资质等级时进行考核
  - C. 企业“技术装备”须提供购买合同和发票证明
  - D. 企业“工程业绩”指标，是指已签约合同额

## 【答案】B

3. 建筑业企业提出资质升级、增项的申请，经四库一平台查询其最近 1 年有下列行政处罚记录的，资质许可机关不予批准（ ）。
- A. 拖欠项目管理人员工工资的

- B. 发生过质量安全事故的
- C. 不及时履行保修义务的
- D. 出借资质证书的

**【答案】D**

4. (2021二建)关于建筑业企业资质证书使用与延续的说法,正确的是( )。

- A. 企业跨地区参加招标投标活动,应当提供建筑业企业资质证书原件
- B. 企业资质情况可以通过扫描建筑企业资质证书复印件的二维码查询
- C. 建筑业企业资质证书有效期为3年
- D. 延续申请应当于建筑业企业资质证书有效期届满1个月前提出

**【答案】B**

5. 关于建筑企业资质管理的说法,正确的是( )。

- A. 企业仅地址发生变更的,无需办理资质证书变更手续
- B. 企业合并、分立应当申请重新核定资质等级;重组、改制的,直接承继原资质等级
- C. 企业遗失纸质资质证书的,挂失补办即可,不影响投标承揽工程
- D. 企业申请资质升级、增项,经四库一平台查询其最近3年有严重违法失信行为记录的,即不予批准

**【答案】C**

6. 建筑企业资质需要重新核定资质等级的情况包括( )。

- A. 法定代表人变更
- B. 合并、分立
- C. 发生质量安全事故
- D. 重组、改制
- E. 注册资本变更

**【答案】BD**

#### 【资质撤回 vs 撤销 vs 吊销 vs 注销】

撤回	合法取得资质后,企业因净资产或人员变动等原因,不能保持相应资质条件。由主管机关责令限期资质整改,3个月后仍未能满足资质要求条件的,可以撤回其资质。 资质被撤回后,企业可以在3个月内,申请核定低于原等级的资质等级
撤销	原本不具备相应资质条件而“非法取得”或“非法发放”
吊销	合法取得资质后,因严重违法行为而受到吊销的行政处罚
注销	被撤销、吊销、关闭后,或有效期届满后不续期

7. 施工企业的资质被撤销的情形包括（ ）。
- 1年内发生2起一般质量安全事故的
  - 资质有效期满未申请延续的
  - 动态核查中发现注册建造师数量不满足资质要求的
  - 发证机关违反法定程序发放资质证书的

**【答案】D**

**【解析】**A属于1年内不批准资质升级、增项，B是注销，C是限期资质整改或撤回，D属于非法取得是撤销。

- 8.（2022年一建真题）根据《建筑业企业资质管理规定》，关于建筑业企业资质证书撤回的说法，正确的是（ ）。

- 取得资质的建筑业企业，不再符合资质标准要求的相应资质条件，可以直接撤回其资质证书
- 资质许可机关作出撤回决定前，应当责令企业限期整改，整改期间不得申请资质升级、增项，不可以承揽新的工程
- 被撤回资质证书的建筑业企业可以在资质被撤回后6个月内，向资质许可机关提出恢复资质的申请
- 资质证书有效期届满，未依法申请延续的，资质许可机关应当撤回其资质证书

**【答案】B**

#### 【资质违法行为及行政处罚】

超越资质	责令改正，没收违法所得；处以罚款；可以责令停业整顿、降低资质等级。情节严重的，吊销资质证书
出借和挂靠资质	责令改正，没收违法所得；处以罚款；可以责令停业整顿、降低资质等级。情节严重的，吊销资质证书。 对工程质量不合格造成的损失，出借方和借用方承担连带责任
转包、 违法分包	责令改正，没收违法所得；处以罚款；可以责令停业整顿、降低资质等级。情节严重的，吊销资质证书。 对工程质量不合格造成的损失，建筑企业和接受转包、违法分包人承担连带责任

9. 某工程施工项目由甲公司承揽，监管部门在检查中发现，该项目部中几名主要项目管理人员声称自己是甲公司员工，但社保均交在乙公司。则根据住建部有关规定，该情形应视为（ ）。

- 甲公司将工程转包给乙公司

- B. 甲公司、乙公司联合承揽工程
- C. 甲公司挂靠乙公司承揽工程
- D. 乙公司挂靠甲公司承揽工程

【答案】D

10. (2017 年真题) 某建设工程项目, 甲公司中标后将其转包给不具有相应资质等级的乙公司, 乙公司施工工程不符合规定质量标准, 给建设单位造成损失, 下列说法中, 正确的是( )。

- A. 建设单位与甲公司有直接合同关系, 应由甲公司承担赔偿责任
- B. 甲、乙承担连带赔偿责任
- C. 实际施工并造成损失的是乙公司, 应由乙公司承担赔偿责任
- D. 因建设单位管理不到位, 应由建设单位承担部分损失

【答案】B

【解析】AC 错在“应当”, 是“可以”“也可以”。

